

RÉF. Y7FSUJJD

DOSSIER DE PRÉSENTATION



C

CERTIFICAT PEB
220 kWh/m²/an

MAISON

SPACIEUSE MAISON 3 CHAMBRES AVEC GARAGE ET GRANDE TERRASSE

LOCALISATION | Rue du Jeu de Balle 12, 6030 Charleroi

kimmo
Kimmo, plus que des mots !

SURFACE

166 m²

TERRAIN

142 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

GARAGE

1 pl.

ÉTAT

Excellent état / Impeccable



PRIX DE VENTE FAI

199000 €

DATE À DÉFINIR

PRÉSENTATION DU BIEN

🏠 L'agence immobilière KIMMO vous présente cette spacieuse maison 3 chambres avec garage, offrant 166 m² habitables (212 m² de superficie totale) sur et avec un terrain de 1 are 42 centiares. Idéalement située dans le quartier de la Docherie à Marchienne-au-Pont, cette maison mitoyenne au charme préservé bénéficie d'un cadre de proximité pratique au quotidien : école communale à deux pas, complexe sportif et terrain de football à quelques minutes à pied, et le canal Charleroi-Bruxelles tout proche pour les amateurs de balades. Le quartier est bien desservi par les transports en commun (plusieurs lignes de bus, gare de Dampremy à proximité), et fait par ailleurs l'objet d'un programme de rénovation urbaine porté par la Ville, gage d'une revalorisation progressive du secteur. En excellent état, ce bien conviendra parfaitement à une famille, à un jeune couple ou à toute personne recherchant une habitation offrant de beaux volumes. 📄 Plans, PEB et catalogue du bien disponibles sur notre site KIMMO. ⭐ Composition : Dès l'entrée, un hall dessert l'ensemble des espaces de vie. Le salon de 19,94 m² profite d'un insert au gaz qui lui donne tout son cachet et sa convivialité, en enfilade avec la salle à manger de 17,25 m², parfaite pour recevoir. La cuisine de 15,52 m², complétée par une buanderie de 5,76 m², s'ouvre sur l'extérieur, tandis qu'une belle terrasse de ± 30 m² offre un véritable espace de vie supplémentaire à la belle saison. Le garage de 27,80 m², accessible directement depuis l'intérieur, complète ce rez-de-chaussée fonctionnel. À l'étage, deux chambres confortables de 9,01 m² et 14,57 m² se distribuent autour d'un hall de nuit, aux côtés d'une salle de bains de 10,02 m² équipée baignoire, douche et double point d'eau. Le second étage réserve une belle surprise avec une troisième chambre de 19,28 m², idéale en suite parentale ou en espace bureau, complétée par deux greniers de 6,10 m² et 9,11 m² offrant un potentiel de rangement ou d'aménagement supplémentaire. Le sous-sol comprend deux caves totalisant plus de 16 m², parfaites pour le stockage. 🛠️ Aspects techniques : Le bien est équipé d'un chauffage central au gaz avec production d'eau chaude via la chaudière, complété par une pompe à chaleur air/air pour un confort thermique optimal. Les châssis en PVC à double vitrage assurent une bonne isolation. Une installation photovoltaïque constitue un atout supplémentaire pour la production d'électricité et la réduction des consommations énergétiques. L'installation électrique est conforme et certifiée jusqu'en 2046, offrant une tranquillité d'esprit aux futurs acquéreurs. La maison est également raccordée aux égouts. Un bien alliant confort, efficacité énergétique et beau potentiel d'aménagement, situé dans un quartier vivant et en pleine évolution. ⚡ PEB : C – 220 kWh/m².an. (32 307 kWh/an) (20260712001188 – 56 kg CO₂/m².an) 📅 Disponibilité : à négocier RC : 431,-€ 🗂️ Prix indicatif, hors frais d'agence : 199.000 € (sauf offre supérieure et sous réserve d'acceptation des vendeurs) 🏠 Frais d'agence : 3,63 % TVAC (min. 6.655 € TVAC) 🗂️ Prix indicatif, frais d'agence inclus : 206.224 € 📞 Informations et visites uniquement par téléphone 071/77.28.38 📄 Annonce à titre informatif et non contractuel. 🏠 L'agent immobilier ne prend aucune décision quant aux offres reçues. ✨ KIMMO – Plus Que Des Mots !

SURFACE HAB.

166 m²

CHAMBRES

3

SDB / SDE

1

WC

1

TERRAIN

142 m²

GARAGE / EEMPL.

1 pl.

PEB

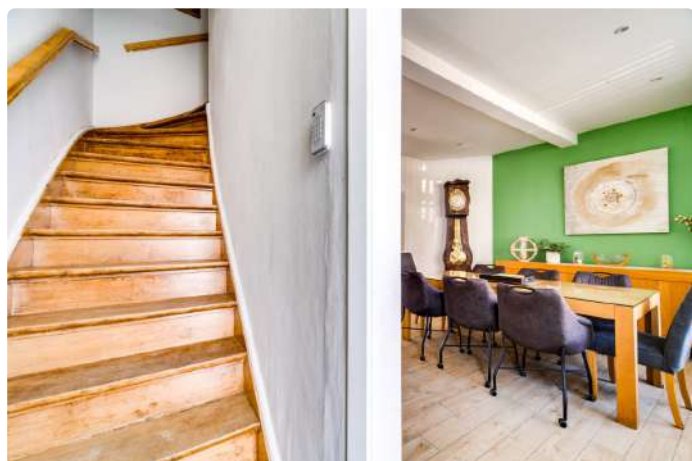
C

DONNÉES ADMINISTRATIVES

REVENU CADASTRAL

431 €/an

GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 1 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 2 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 3 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 4 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 5 / 6



GALERIE PHOTOGRAPHIQUE — 6 / 6



AMBIANCES & DÉTAILS — 1 / 2



AMBIANCES & DÉTAILS — 2 / 2



ÉTAGE 1 / 3

Rez-de-chaussée



PIÈCE 01 / 09

Hall

2.67 m²



SURFACE	2.67 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage imitation bois
CHÂSSIS	PVC — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.7 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Plafonnier LED

NOTES • DÉTAILS

Hall d'entrée fonctionnel dévoilant un bel escalier en bois massif menant à l'étage.



PIÈCE 02 / 09

Salle à manger

17.25 m²

SURFACE	17.25 m ²
SOL / REVÊTEMENT	Carrelage imitation bois
CHÂSSIS	Aluminium — double vitrage
ÉTAGE	Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND	2.73 m
REVÊTEMENT MURAL	Peinture
ÉCLAIRAGE	Spots encastrés LED

NOTES • DÉTAILS

Spacieuse salle à manger lumineuse avec carrelage imitation parquet et mur d'accent vert.



PIÈCE 03 / 09

Salon

19.94 m²SURFACE 19.94 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage grès cérame

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.7 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés LED

CHEMINÉE Insert gaz

NOTES • DÉTAILS

Chaleureux espace salon agrémenté d'un poêle au gaz moderne pour d'agréables soirées.



PIÈCE 04 / 09

Cuisine ouverte

15.52 m²SURFACE 15.52 m²

SOL / REVÊTEMENT Carrelage grès cérame

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND 2.34 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Spots encastrés halogène

PLAN DE TRAVAIL Granit

NOTES • DÉTAILS

Superbe cuisine équipée contemporaine avec îlot central et plan de travail en granit noir.



PIÈCE 09 / 09

Garage

27.8 m²

SURFACE

27.8 m²

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage céramique

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

Rez-de-chaussée

HAUT. SOUS PLAFOND

2.91 m

REVÊTEMENT MURAL

Autre

ÉCLAIRAGE

Néons / Tubes fluorescents

ÉTAGE 2 / 3

1er étage



PIÈCE 05 / 09

Chambre

14.57 m²SURFACE 14.57 m²

SOL / REVÊTEMENT Parquet stratifié

CHÂSSIS PVC — double vitrage

ÉTAGE 1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND 2.63 m

REVÊTEMENT MURAL Peinture

ÉCLAIRAGE Suspension classique

NOTES • DÉTAILS

Chambre principale spacieuse et lumineuse dotée d'une décoration soignée.



PIÈCE 06 / 09

Salle de bains

10 m²

SURFACE

10 m²

HAUT. SOUS PLAFOND

2.31 m

SOL / REVÊTEMENT

Carrelage grès cérame

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

ÉTAGE

1er étage

NOTES • DÉTAILS

Grande salle de bain tout confort avec baignoire encastrée et douche à l'italienne.



PIÈCE 07 / 09

Chambre

9 m²

SURFACE

9 m²

SOL / REVÊTEMENT

Parquet stratifié

CHÂSSIS

PVC — double vitrage

ÉTAGE

1er étage

HAUT. SOUS PLAFOND

2.64 m

REVÊTEMENT MURAL

Peinture

ÉCLAIRAGE

Plafonnier classique

NOTES • DÉTAILS

Chambre d'enfant colorée et lumineuse offrant un bel espace de jeu ou de bureau.

ÉTAGE 3 / 3

2ème étage



PIÈCE 08 / 09

Bureau

19.28 m²

SURFACE **19.28 m²**

SOL / REVÊTEMENT **Parquet stratifié**

CHÂSSIS **Velux — double vitrage**

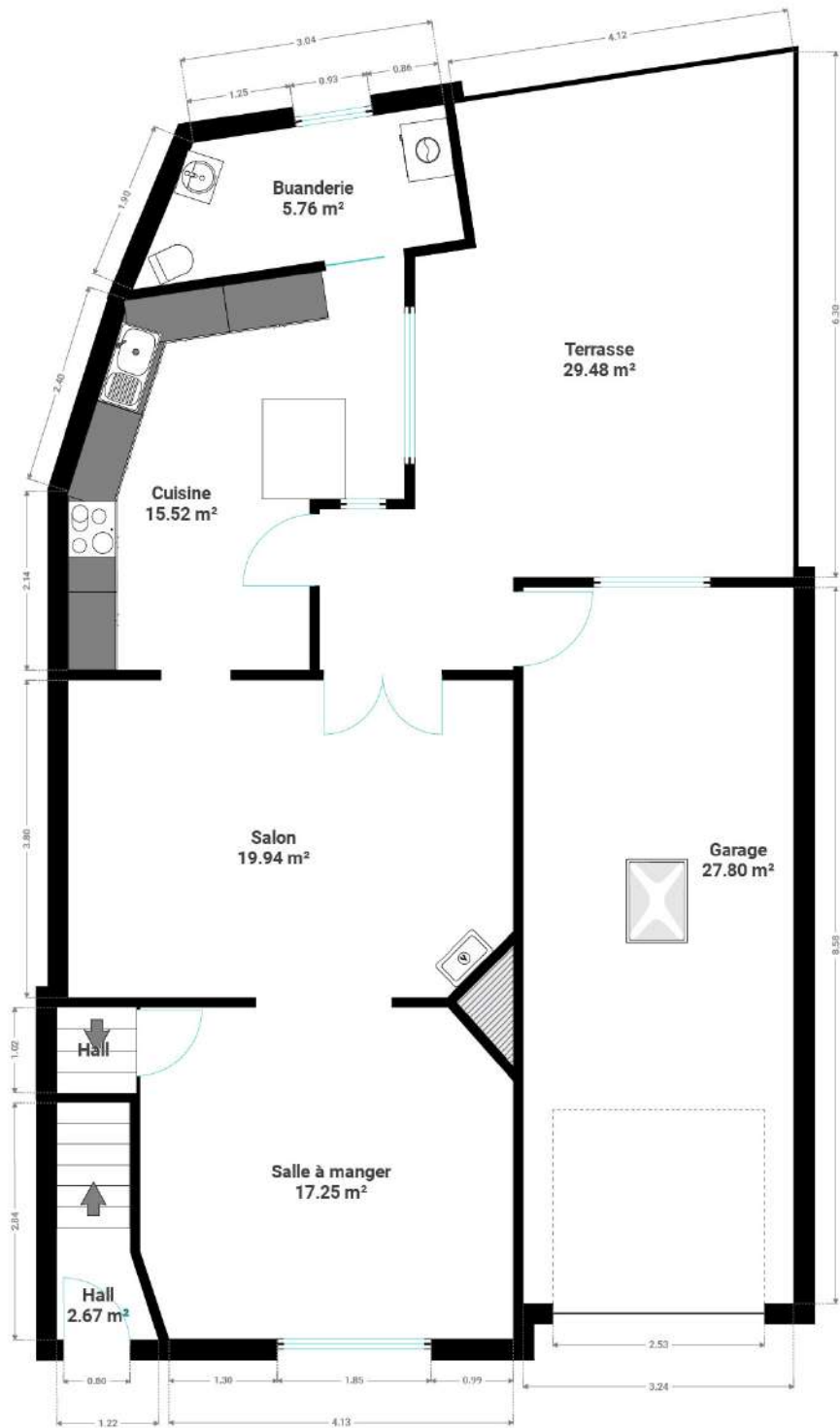
ÉTAGE **2ème étage**

HAUT. SOUS PLAFOND **2 m**

REVÊTEMENT MURAL **Autre**

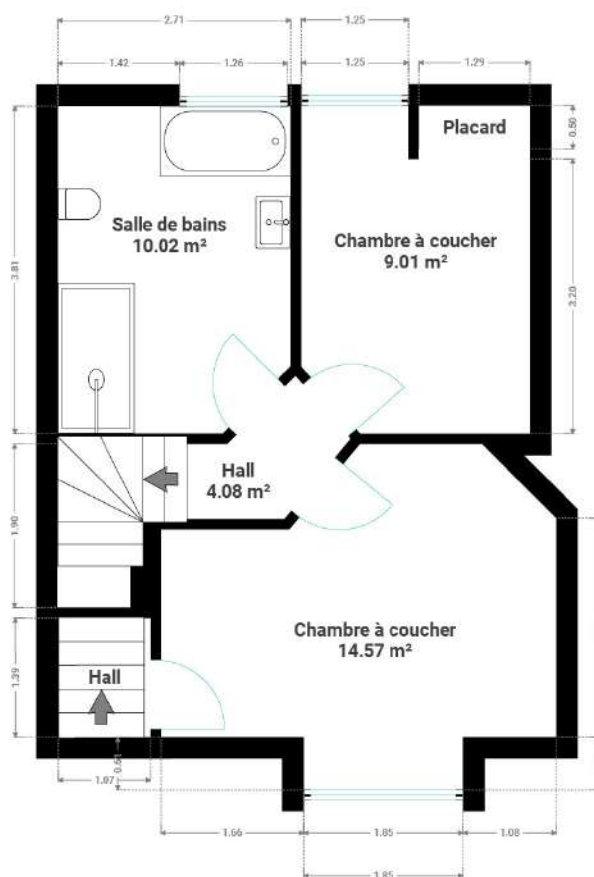
ÉCLAIRAGE **Spots encastrés halogène**

PLAN 1 / 4



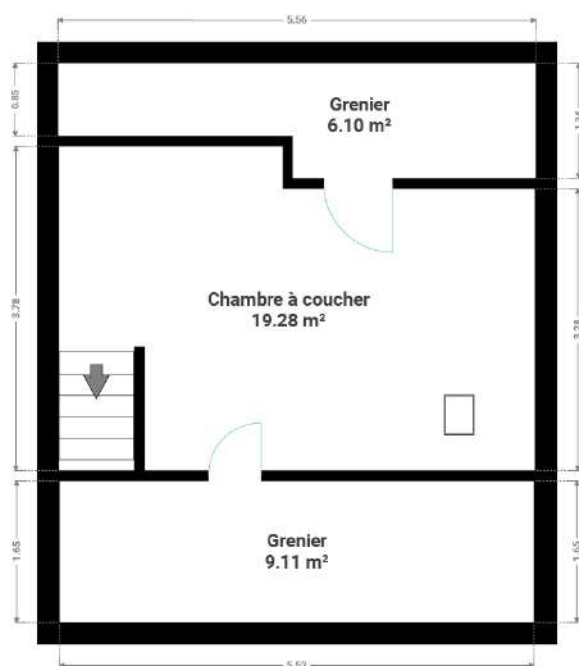
PLAN 2 / 4

1er étage :



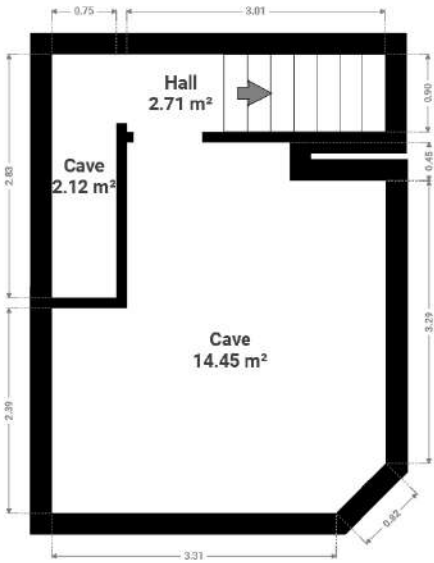
PLAN 3 / 4

2e étage :



PLAN 4 / 4

Sous-sol :



LOCALISATION & COMMODITÉS



ADRESSE

Rue du Jeu de Balle 12, 6030 Charleroi

ÉNERGIE & PERFORMANCES

SCORE PEB

C

CONSOMMATION TOTALE

32307 kWh/an

SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Chaudière (Condensation —
Bulex), Poêle / Insert (Gaz)

EAU CHAUDE SANITAIRE

Instantané (Couplé chaudière)
— Bulex

VENTILATION / VMC

Aucune

THERMOSTAT

Classique

PANNEAUX SOLAIRES

Oui

CONSOMMATION SPÉCIFIQUE

220 kWh/m²/an

N° CERTIFICAT PEB

20260712001188

COMBUSTIBLE

Gaz naturel, Réseau direct

DIFFUSEURS / ÉMETTEURS

Radiateurs fonte/acier

CLIMATISATION

Multi-split

COMPTEUR COMMUNICANT

Oui

TERRAIN, CADASTRE & EXTÉRIEURS

SURFACE TERRAIN

142 m²

SURFACE JARDIN

29 m²

ORIENTATION JARDIN

Est

TYPE DE TERRAIN

Plat

LARGEUR FAÇADE

8.16 m

PROFONDEUR

16.4 m

ZONE INONDABLE

Non

REVÊTEMENT TERRASSE

Carrelage extérieur

ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Oui

RÉFÉRENCES CADASTRALES

COMMUNE	52382 Charleroi	DIVISION	CHARLEROI 16 DIV/MARCHIENNE- AU-PONT	SECTION	A	RADICAL	24
---------	---------------------------	----------	---	---------	----------	---------	-----------

EXPOSANT	K	PUISSANCE	584
----------	----------	-----------	------------

ASPECTS LÉGAUX

SERVITUDE DE PASSAGE	Non	ZONE PRAS/CWATUPE	Résidentiel
----------------------	------------	-------------------	--------------------

CADASTRE & PHOTOS EXTÉRIEURES



STRUCTURE & TECHNIQUE

GÉNÉRALITÉS

ANNÉE DE CONSTRUCTION	N/C
TYPE DE CONSTRUCTION	Maçonnerie traditionnelle
NOMBRE DE FAÇADES	3
ORIENTATION	Ouest

Isolation Toiture inclinée & Parois des lucarnes : polyuréthane (PUR/PIR), 12 cm Mur de la façade de droite : polyuréthane (PUR/PIR) , 10 cm Mur de la façade arrière & mur de l'annexe isolé : polystyrène expansé (EPS), 5cm

FONDATEMENTS & SOUS-SOL

TYPE DE FONDATIONS	Classiques (semelles)
SOUS-SOL / CAVES	Oui
ÉTAT SANITAIRE	Sèche

ENVELOPPE & FAÇADES

FAÇADE AVANT	Brique peinte
AUTRES FAÇADES	Crépi / Enduit, Brique apparente
ÉTAT GÉNÉRAL	Excellent état

TOITURE

TYPE	À quatre versants (en croupe)
MATÉRIAUX	Tuiles terres cuites, Ardoise naturelle
ISOLATION	Oui
GOUTTIÈRES	Aluminium
ÉQUIPEMENTS	Cheminée, Velux

MURS & ISOLATION

TYPE DE MURS	Murs pleins
--------------	-------------

MENUISERIES & EXTÉRIEURS

PORTE D'ENTRÉE	PVC
GARAGE	Sectionnelle

RÉSEAUX & ÉQUIPEMENTS

ÉGOUTTAGE	Tout-à-l'égout
BORNE RECHARGE EV	Non
PHOTOVOLTAÏQUE	? kWc

CONFORMITÉ & URBANISME

PERMIS D'URBANISME	Oui
AMIANTE	Non contrôlé
POLLUTION DU SOL	Non réalisée



KIMMO, PLUS QUE DES MOTS !



SCANNER POUR VISITER EN LIGNE



VOTRE EXPERT DÉDIÉ

KIMMO

071 77 28 38 info@kimmo.immo

<http://kimmo.immo>